

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

赛轮金宇集团股份有限公司委托的
核实青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产
市场价值及市场租金水平评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字 [2018] 第 QDV1039 号

(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一八年三月二十五日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、资产占有方和其他评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章:	21
附件	21

声明

一、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性责任。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



赛轮金宇集团股份有限公司委托的
核实青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产
市场价值及市场租金水平评估项目

资 产 评 估 报 告 摘 要

青天评报字[2018]第 QDV1039 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、评估目的：为满足赛轮金宇集团股份有限公司核实拟交易资产价值的需要，对青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产的市场价值及该房地产的市场租金水平进行评估，为资产交易行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青州市不动产权第 0061302 号）的市场价值及该房地产的市场租金水平。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 2 月 28 日。

五、评估方法：在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，本次对青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产市场价值采用成本法及收益法分别进行评估并取两种方法评估结果的均值确认评估结论；对该幢办公楼市场租金水平采用市场法进行评估并确认评估结论。

六、评估结论：

委估的青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青州市不动产权第 0061302 号）市场租金水平为 3.3 元/平方米/天；该幢办公楼的市场价值为 201,178,500.00 元。



本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

七、特别事项说明：

1、委估办公楼建筑物所占用的土地使用权证号为鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号，该宗土地为工业出让土地，土地面积 6703.30 平方米，出让终止期日 2056 年 5 月 17 日，土地使用权登记权利人为青岛普元栋盛商业发展有限公司；

委估办公楼建筑物已办理《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，2014 年底竣工投入使用，但建筑物尚未办理产权登记，房屋总建筑面积 27,521.75 平方米由资产占有方提供。

2、2017 年 5 月，青岛普元栋盛商业发展有限公司以委估房地产作价出资投入到其全资子公司——青岛煜华商业发展有限公司，房地产出资的发票已开具，实物交接已完成，并已在青岛煜华商业发展有限公司账面入账。

3、鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号《不动产权证书》证载尚有一处房屋，为位于该宗地上的一处砖木结构平房，建筑面积 211.50 平方米，截至现场勘查日已拆除，尚未清理完毕，本次评估该处房屋不纳入评估范围。

4、本报告之房地产市场价值评估结论为含税价，且已包括其所占用的鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号土地使用权全部价值；本报告之房地产市场租金水平评估结论为包含地下车位的租赁价格。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当关注以

上特别事项对经济行为的影响。

八、资产评估报告日：二〇一八年三月二十五日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、使用限制说明、特别事项说明及其对评估结论的影响。

赛轮金宇集团股份有限公司委托的
核实青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产
市场价值及市场租金水平评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字 [2018] 第 QDV1039 号

赛轮金宇集团股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、收益法及市场法，按照必要的评估程序，对委托评估的青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产在评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值及市场租金水平进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产占有方和其他评估报告使用人：

（一）委托人：赛轮金宇集团股份有限公司

名 称：赛轮金宇集团股份有限公司

统一社会信用代码：91370200743966332L

住 所：山东省青岛市黄岛区茂山路 588 号

法定代表人：杜玉岱

注册资本： 270146.072000 万

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：轮胎、橡胶制品、机械设备、模具、化工产品（不含危险品）的研发、生产、销售、安装及相关服务；轮胎生产技术软件开发及相

关技术的开发、销售及相关服务；货物进出口、技术进出口及相关服务；废旧轮胎收购与销售；轮胎循环利用装备、材料、产品的研发、生产与销售；轮胎循环利用技术开发、销售及相关服务（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）资产占有方：青岛煜华商业发展有限公司

企业名称：青岛煜华商业发展有限公司

统一社会信用代码：91370203MA3DHD0L44

住 所：山东省青岛市市北区商邱路 52 号 1203 室

法定代表人：袁仲雪

注册资本： 15000.000000 万

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：货物及技术进出口（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营）；国内货运代理；国际货运代理；企业管理信息咨询；销售：橡胶及其制品、化工产品及其材料（不含危险品）、金属及其制品（不含稀贵金属）、燃料油（仅限经营重油或渣油）、机械设备（不含特种设备）、电子产品；自有房屋租赁；会议服务；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；财务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

青岛煜华商业发展有限公司为青岛普元栋盛商业发展有限公司的全资子公司，成立于 2017 年 4 月；委估房地产的建设工程审批手续由青岛

普元栋盛商业发展有限公司办理，但尚未办理产权登记；2017 年 5 月，青岛普元栋盛商业发展有限公司以委估房地产作价出资投入到青岛煜华商业发展有限公司，房地产出资的发票已开具，实物交接已完成，并已在青岛煜华商业发展有限公司账面入账。

（三）其他评估报告使用人

除委托人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的：

为满足赛轮金宇集团股份有限公司核实拟交易资产价值的需要，对青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产的市场价值及该房地产的市场租金水平进行评估，为资产交易行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

本次评估对象和评估范围为青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号）的市场价值及该房地产的市场租金水平。

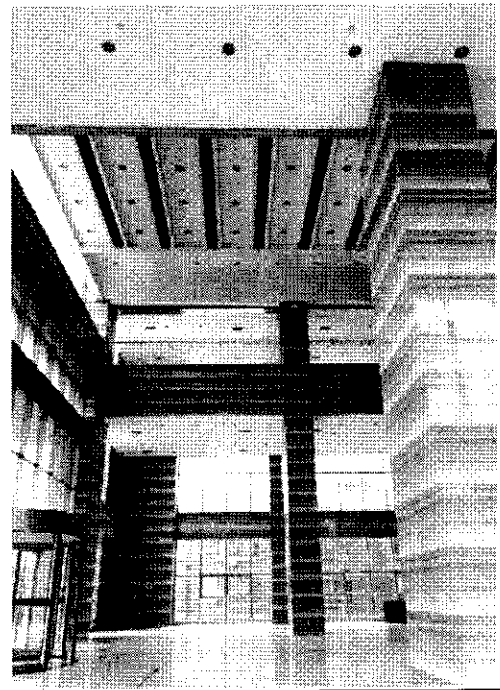
委估房地产位于青岛市市北区商邱路 52 号，由青岛普元栋盛商业发展有限公司开发建设，总建筑面积为 27521.75 平方米，其中地上建筑面积 18367.71 平方米，地下建筑面积 9154.04 平方米，2014 年 12 月建成投入使用。该办公楼地上十四层（包括四层裙房和十层塔楼），地下二层（为停车库和设备机房），房屋总高度为 59.20 米。结构形式为框架核心筒结构，设计使用年期为 50 年。该办公楼外墙为玻璃幕墙及干挂花岗岩，局部进行了较高档装修，地面铺地砖，屋顶吊顶，塔楼顶部有天窗，塑钢窗，四部电梯，水、电、中央空调配套齐全。经现场查看，该办公楼的日

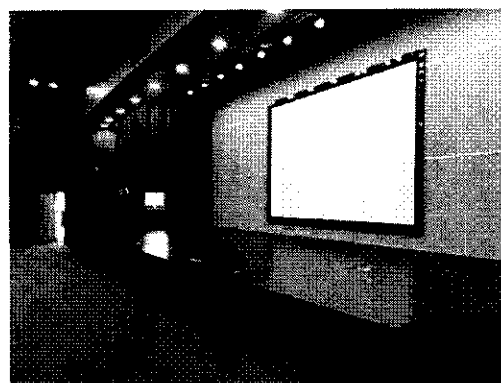
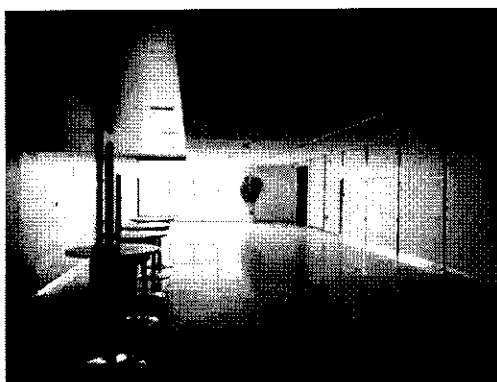
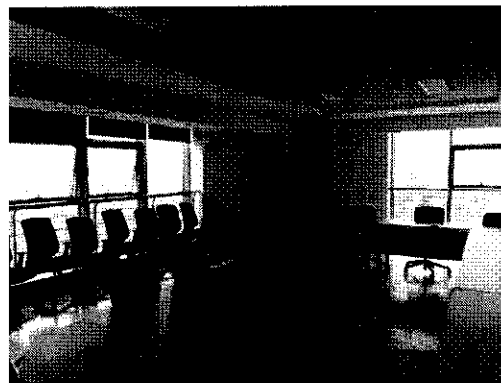
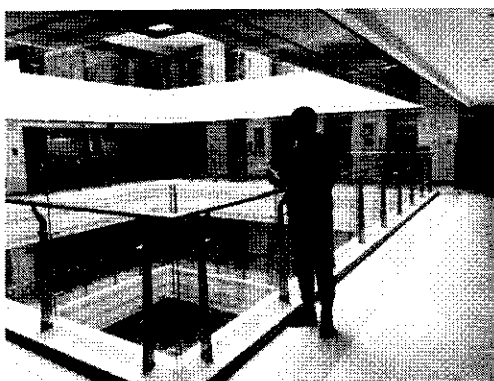
常维护及在用情况良好。该房产已取得《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》，但尚未办理产权登记。

该办公楼所占用土地使用权已取得《中华人民共和国不动产权证书》，证号为鲁(2017)青岛市不动产权第 0061302 号，土地使用权面积为 6703.3 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让/自建房，用途为工业，土地使用期至 2056 年 5 月 17 日止。（证上有一处房产，面积为 211.5 平方米，砖木结构，建成于 1979 年 1 月 1 日，截至现场勘查日已拆除。）

2017 年 4 月，青岛普元栋盛商业发展有限公司出资设立青岛煜华商业发展有限公司，章程约定，青岛普元栋盛商业发展有限公司以该幢房地产出资，占注册资本的 100%。2017 年 5 月，青岛煜华商业发展有限公司已收到青岛普元栋盛商业发展有限公司开具的发票，且完成了实物交接，但与办公楼相关的不动产过户手续尚未完成。

委估办公楼现场照片如下：





四、价值类型：

本次评估选择的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估是为了满足赛轮金宇集团股份有限公司核实拟交易资产价值的需要，由于本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特殊限制和要求，故本次选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日：

本项目资产评估基准日为 2018 年 2 月 28 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估基准日是委托人确定的，为评估委托合同签署日的上月月末，该评估基准日的评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，



并与评估人员现场勘查日及评估目的实现日较为接近。

六、评估依据：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国合同法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 9、《房地产估价规范》；
- 10、《城镇土地估价规程》；
- 11、《企业会计准则》；
- 12、其他与本次评估有关的法规。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；



- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

- 1、鲁（2017）青岛市不动产权第0061302号《不动产权证书》；
- 2、委估房地产《建设工程规划许可证》；
- 3、委估房地产《建设工程施工许可证》。

（四）取价依据

- 1、青岛市市内三区基准地价的公告（青土资房（土登公）字19号）
- 2、委估房地产的开发成本统计资料及相应的合同、结算等资料；
- 3、《建筑工程工程量清单计算规范》；
- 4、《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- 5、《山东省装饰装修工程工程量清单计价办法》；
- 6、《山东省安装工程工程量清单计价办法》；
- 7、《山东省建筑工程消耗量定额》及其综合解释；
- 8、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》；
- 9、《山东省建筑工程价目表》；
- 10、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 11、《山东省安装工程费用及计算规则》；
- 12、《山东省安装工程量计算规则》；

- 13、《山东省安装工程价目表》；
- 14、《青岛市工程结算资料汇编》；
- 15、青岛市地方材料价格；
- 16、青岛市建设行政管理部门有关建设收费规定；
- 17、资产占有方历史年度财务及生产经营资料；
- 18、资产占有方目前已签订的房屋租赁合同及收款凭据；
- 19、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 20、WIND 资讯软件平台信息；
- 21、委托人提供的其他资料；
- 22、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

七、评估方法：

资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。对于单项资产而言，收益法是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较并修正，确定评估对象价值的评估方法。成本法是指在评估基准日重新购建该项资产所需花费的重置成本基础上扣减资产的实体性贬值等贬值因素，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

本次对青州市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产市场价值分别采用收益法及成本法进行评估，并取两种方法评估结果的均值作为最终评估结论；对该幢办公楼市场租金水平采取市场法进行评估确定评估结论，选用理由分析如下：

1、市场法适用性分析：由于本次委估的工业用地上的办公楼转让在公开市场缺乏类似资产独立交易案例和可供查询的资料。因此不宜采用市场法进行评估其市场价值。

而对于委估办公楼的市场租金水平，结合委估办公楼的历史出租情况，房地产持有方现阶段及未来仍拟将该幢办公楼出租，其目前的市场租金水平可以获取，因此可用市场法对其市场租金水平进行评估。

2、收益法适用性分析：结合委估办公楼的历史出租情况，房地产持有方现阶段及未来仍拟将该幢办公楼出租，其未来的预期收益可以合理预测，并能反映全部资产对资产价值的贡献程度，风险可以合理量化，因此可以采用收益法对委估办公楼市场价值进行评估。

3、成本法适用性分析：委估办公楼房地产已建成投入使用，且已取得《竣工结算报告》，基础数据资料齐全，可以较准确的得到评估对象的价值，具有直观性，便于评估报告使用者正确理解评估结论，因此可以采用成本法对委估办公楼市场价值进行评估。

（二）委估房地产市场价值及市场租金水平评估过程

1、房地产市场价值采用成本法：成本法是利用生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。房地产价格可以通过各个组成部分的累加而求取。具有直观性，评估计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

（1）重置价值的确定

重置价值 = 土地取得费用 + 房屋建筑物工程综合造价 + 前期费用 + 其他费用 + 销售税费 + 销售费用 + 资金成本 + 开发利润



(2) 成新率的确定

采用年限法及现场勘察打分法综合确定成新率。

(3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

2、房地产市场价值采用收益法：即预计评估对象未来的正常租赁净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{(r-g)(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{(1+g)^{n-t}}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

g—净收益逐年递增的比率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

3、房地产市场租金水平采用市场比较法：将估价对象与在价值时点近期租赁的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知租赁价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理租赁价格或价值的方法。

计算公式：

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (\text{可比实例价格 } i \times \text{修正系数 } i) / n$$

八、评估程序实施过程和情况：

评估工作于 2018 年 3 月 19 日开始，至 2018 年 3 月 25 日结束。具体

分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及资产占有方等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

（二）接受委托

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

（四）进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，我们组成了专业的房地产评估小组，于2018年3月19日至20日对委估房地产进行现场调查。

现场调查时，我们根据被评估对象的特点和资产类别，采用资产勘查及现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实资产占有方提供资料

的可靠性。主要调查方式如：我们核查了其房地产权属资料、开发成本统计资料、合同、图纸及竣工结算报告等，以及资产占有方目前对外出租房屋的合同及收款凭据等，并现场对房地产的坐落、结构、层高、面积、建成年月、装饰装修标准及配套设施等内容进行核实。

（五）收集整理评估资料

通过与委托人及资产占有方进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人、资产占有方及其他相关当事人索取与评估有关的资料，并对现场调查及资料收集所获得资料进行核查和验证，并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。同时，在从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

（六）评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对资产评估报告进行三级审核等具体工作步骤。

（七）编制出具资产评估报告

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》

等相关文件，并按《资产评估委托合同》约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设：

本次评估结果是反映委估资产在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑可能存在的与委估资产相关的负债及委估资产将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设。指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设。假设被评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设。假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



（二）特殊假设

1、国内外宏观经济形势、影响委估资产价值的国家现行有关法律法規等无重大变化；

2、委估资产所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；

3、本次评估以资产占有方拥有委估资产的合法产权为假设前提；

4、由资产占有方提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。资产占有方或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

5、国家有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

十、评估结论：

委估的青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号）市场租金水平为 3.3 元/平方米/天；该幢办公楼的市场价值为 201,178,500.00 元。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 29 日。



十一、特别事项说明：

1、委估办公楼建筑物所占用的土地使用权证号为鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号，该宗土地为工业出让土地，土地面积 6703.30 平方米，出让终止期日 2056 年 5 月 17 日，土地使用权登记权利人为青岛普元栋盛商业发展有限公司；

委估办公楼建筑物已办理《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，2014 年底竣工投入使用，但建筑物尚未办理产权登记，房屋总建筑面积 27,521.75 平方米由资产占有方提供。

2、2017 年 5 月，青岛普元栋盛商业发展有限公司以委估房地产作价出资投入到其全资子公司——青岛煜华商业发展有限公司，房地产出资的发票已开具，实物交接已完成，并已在青岛煜华商业发展有限公司账面入账。

3、鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号《不动产权证书》证载尚有一处房屋，为位于该宗地上的一处砖木结构平房，建筑面积 211.50 平方米，截至现场勘查日已拆除，尚未清理完毕；本次评估该处房屋不纳入评估范围。

4、本报告之房地产市场价值评估结论为含税价，且已包括其所占用的鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号土地使用权全部价值；本报告之房地产市场租金水平评估结论为包含地下车位的租赁价格。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当关注以上特别事项对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明：



(一) 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。委估房地产权属目前存在瑕疵，在交易对方完善相关产权至可交易状态之前，委托人不应以本评估报告之房地产市场价值结论作为产权交易的依据。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、《资产评估委托合同》中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 在评估结论有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

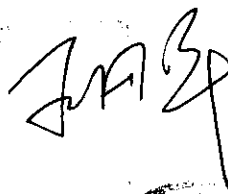
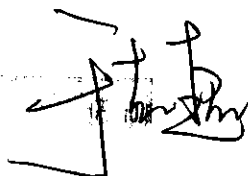


十三、资产评估报告日：

本资产评估报告日为2018年3月25日。

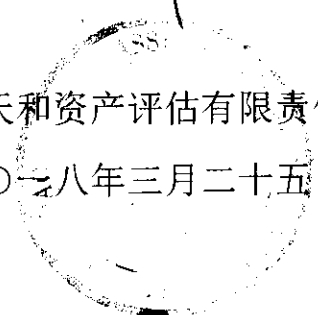
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章：

资产评估师：



青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一八年三月二十五日



地址：中国·青岛市市南区东海西路37号金都花园C座15层

邮编：266071

电话：86 0532 85726402

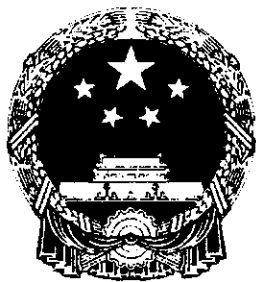
传真：86 0532 85722324

网址：www.qdtianhe.com



附件

- 1、 赛轮金宇集团股份有限公司《营业执照》；
- 2、 《委托人承诺函》；
- 3、 青岛煜华商业发展有限公司《营业执照》；
- 4、 《资产占有方承诺函》；
- 5、 委估房地产所占用土地使用权《中华人民共和国不动产权证书》；
- 6、 委估房地产《建设工程规划许可证》；
- 7、 委估房地产《建设工程施工许可证》；
- 8、 评估机构营业执照；
- 9、 评估机构资质备案文件；
- 10、 资产评估师承诺函；
- 11、 参加评估的资产评估师职业资格证书登记卡。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370200743966332L

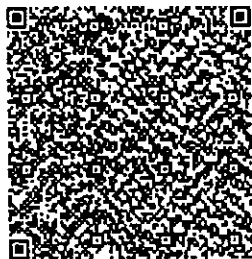
名称 赛轮金宇集团股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 住所 山东省青岛市黄岛区茂山路588号
 法定代表人 杜玉岱

注册资本 贰拾柒亿零壹佰肆拾陆万零柒佰贰拾元整

成立日期 2002年11月18日

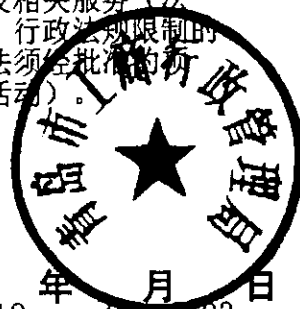
营业期限 2002年11月18日至 年 月 日

经营范围 轮胎、橡胶制品、机械设备、模具、化工产品(不含危险品)的研发、生产、销售、安装及相关服务;轮胎生产技术开发及相关技术的开发、销售及相关服务;货物进出口、技术进出口及相关服务;废旧轮胎收购与销售;轮胎循环利用装备、材料、产品的研发、生产与销售;轮胎循环利用技术开发、销售及相关服务(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营);。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



<http://sdxy.gov.cn>

登记机关



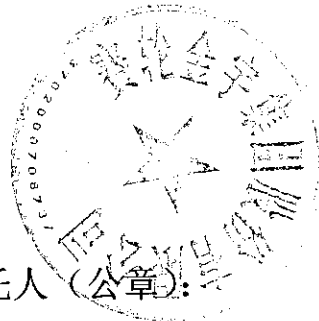
2018 年 01 月 03 日

委托人承诺函

青岛天和资产评估有限责任公司：

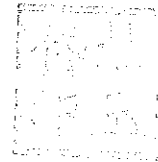
因核实拟交易资产价值事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市市北区商丘路 52 号一幢办公楼市场价值及市场租金水平进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
- 二、本公司所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
- 三、本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
- 四、不干预评估工作。

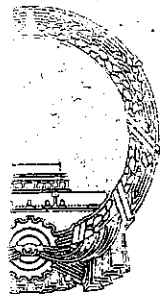


委托人（公章）：

委托人法定代表人签字：



2018 年 3 月 13 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370203MA8DHD0L44

名称 青岛煜华商业发展有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所 山东省青岛市市北区商丘路52号1203室

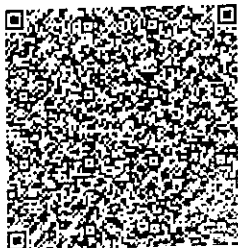
法定代表人 袁仲雪

注册资本 壹亿伍仟万元整

成立日期 2017年04月18日

营业期限 2017年04月18日至 年 月 日

经营范围 货物及技术进出口(国家法律法规禁止经营的不得经营,国家法律法规限制经营的凭许可证经营);国内货运代理;国际货运代理;企业管理咨询;销售:橡胶及其制品、化工产品及其材料(不含危险品)、金属及其制品(不含稀贵金属)、燃料油(仅限经营重油或渣油)、机械设备(不含特种设备)、电子产品;自有房屋租赁;会议服务;经济信息咨询(不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务);财务信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017 06 01

年 月 日

<http://sdxy.gov.cn>

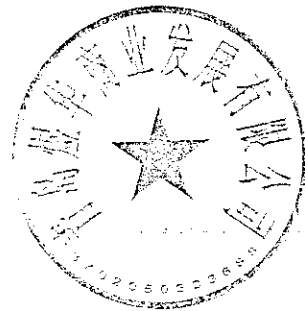
被评估资产占有方承诺函

青岛天和资产评估有限责任公司：

因拟进行资产交易事宜，由赛轮金宇集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市市北区商丘路 52 号一幢办公楼市场价值及市场租金水平进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
- 二、 本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
- 三、 本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
- 四、 本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
- 五、 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
- 六、 本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
- 七、 不干预评估工作。

被评估资产占有方（公章）：



被评估资产占有方法定代表人签字：



2018 年 3 月 13 日



中華人民共和國

全國人民日報



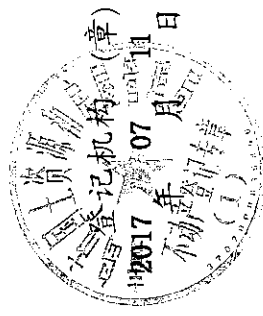
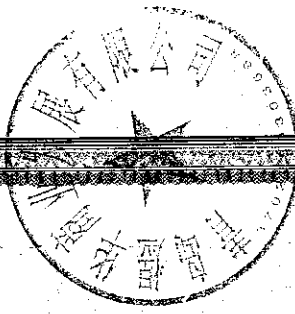
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



201725329989



25000002286728



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 37003261659

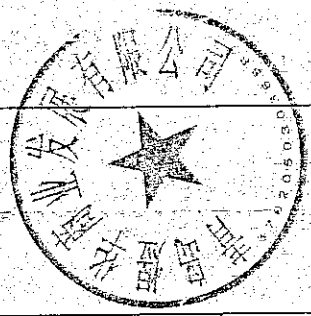


鲁 (2017) 青 岛 市 不 动 产 权 第 0061302 号

附 记

权利 人	青岛普元栋盛商业发展有限公司																				
共有情况																					
坐 落	市北区商邱路52号																				
不动产单元号	370203	001002	GB00061 F00120001																		
权利类型	国有建设用地使用权/																				
权利性质	出让/自建房																				
用途	工业/工业																				
面 积	(共用土地使用权面积)/211.50m ² (房屋建筑面积)																				
使用期限	土地使用期 起 2056年05月17日 止																				
权利其他状况	姓名: 青岛普元栋盛商业发展有限公司 证件号码: 91370200163564804B 土地使用权面积: 6703.3m ² <table border="1"> <thead> <tr> <th>幢号</th> <th>单元号</th> <th>室号</th> <th>总层数</th> <th>所在层</th> <th>专有建筑面积(m²)</th> <th>分摊建筑面积(m²)</th> <th>建筑结构</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1层</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>211.5</td> <td>.00</td> <td>砖木</td> <td>1979-01-01</td> </tr> </tbody> </table>			幢号	单元号	室号	总层数	所在层	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑结构	竣工日期		1层	1	1	1	211.5	.00	砖木	1979-01-01
幢号	单元号	室号	总层数	所在层	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑结构	竣工日期													
	1层	1	1	1	211.5	.00	砖木	1979-01-01													

依申请更正登记
自建
2017-07-10 更正:



GC 0011025

同意将建设单位名称变更为：青岛普元橡胶商业发展有限公司

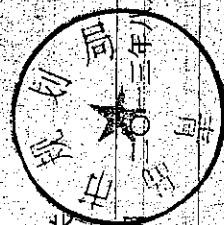
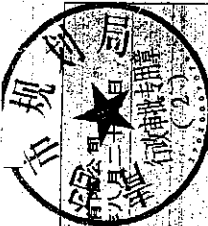
中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第0200001313015

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

同意普元橡胶商业发展有限公司变更其他房屋用途并附图供审核。



发证机关
日期

2015年八月十五日

建设单位(个人) 青岛橡胶谷供应链有限公司

建设项目名称 橡塑新材料科学研究院

建设位置 市北区商丘路52号

建设规模 同意补发市北区商丘路52号橡塑新材料科学研究院的《建设工程规划许可证》(建筑类),总建筑面积29811.85平方米,其中地上建筑面积20179.61平方米,地下建筑面积9632.24平方米,并落实以下意见:

附图及附件名称

- (1) 到规划分局补办查验灰线手续;
- (2) 不得擅自改变规划许可确定的房屋用途;
- (3) 不得将车库等非住宅房屋作为住宅单独对外销售;
- (4) 施工过程中如引起重大集体上访等严重影响社会稳定的信访事件,建设单位应视情况及时采取暂停施工等措施;
- (5) 同意所报外檐装饰及环境设计方案,建筑主体挂浅暖灰色花岗岩、底部贴深灰色文化石并间以深灰色花岗岩装饰柱分隔,采用透明玻璃幕墙、中灰色铝合金百叶、银色不锈钢装饰条,主入口采用钢结构雨棚,所确定材料以你单位提供的实物样品为准;
- (6) 工程竣工后办理《建设工程竣工验收合格证》;
- (7) 本证有效期为自发证之日起一年,因正当理由不能按线开工的,应提前30日申请延期,延期时间不超过6个月。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

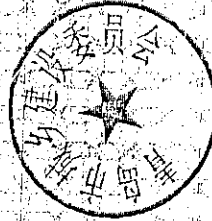
建筑工程施工许可证

编号 370200201408120108

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本

建筑工程施工条件,准予施工

特发此证



发证机关

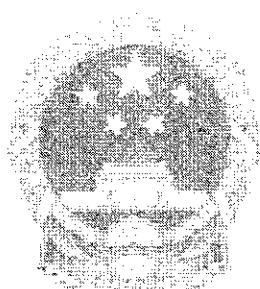
日期

2014年8月12日

建设单位	青德博伊威制药有限公司		
工程名称	新材料科学研究楼		
建设地点	青州市北达港五路5号		
建设规模	185平方米	合同编号	2014.03
设计单位	恒海建筑设计有限公司		
施工单位	江苏中南建设产业集团有限公司		
监理单位	山东琴岗工程建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2014年8月12日	合同竣工日期	2015年6月30日
备注	补办		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



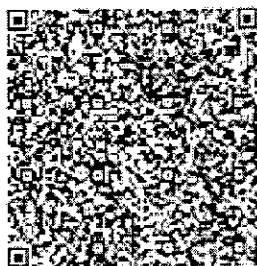
营业执照

(副本)

1-1

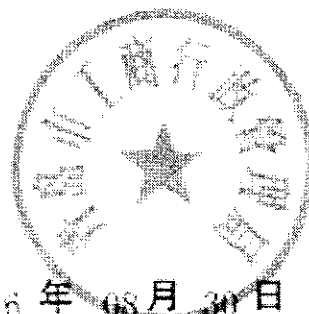
统一社会信用代码 91370200713709634P

名称 青岛天和资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 青岛市市南区东海路37号(金海大厦15层)
法定代表人 于强
注册资本 贰佰壹拾捌万元整
成立日期 1993年04月16日
营业期限 1993年04月16日至 年 月 日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；从事证券、期货相关评估业务；工程咨询服务（专业：机械、建筑）；市场交易信息服务；评估咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



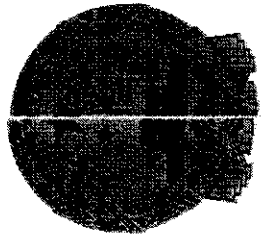
<http://sdxy.gov.cn>

登记机关



2016年08月30日

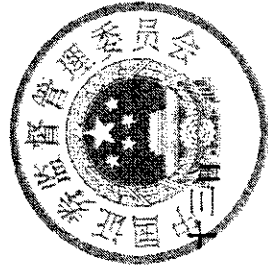
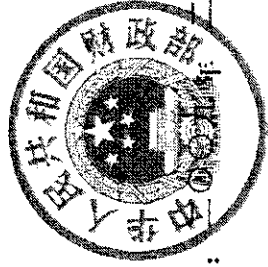
证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准青岛
天和资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0531040001

序列号：000059



发证时间：二〇〇九年一月

山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等 263 家 资产评估机构的备案公告

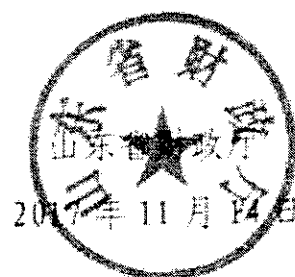
根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63 号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等 263 家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

116	临沂金桥通达资产评估事务所	普通合伙	黄彦存
117	临沂泰瑞资产评估事务所	普通合伙	刘智勇
118	临沂天恒信资产评估有限公司	有限责任公司	赵波
119	临沂元真资产评估有限公司	有限责任公司	邵珠信
120	山东大乘资产评估事务所	普通合伙	孙琦隼
121	山东大宇资产评估有限公司	有限责任公司	杨玲
122	山东同泰资产评估有限公司	有限责任公司	潘龙
123	山东中元资产评估土地房地产估价有限公司	有限责任公司	刘光
124	北京华信众合资产评估有限公司山东分公司	分公司	付延斌
125	青岛崇德资产评估事务所	普通合伙	吴世强
126	青岛大明资产评估事务所	普通合伙	车峰
127	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	有限责任公司	刘克民
128	青岛大信和诚资产评估有限公司	有限责任公司	朱宝勇
129	青岛大信英德资产评估有限公司	有限责任公司	谭卫东
130	青岛德铭资产评估有限公司	有限责任公司	王力杰
131	青岛德盛资产评估有限责任公司	有限责任公司	王玉刚
132	青岛方正资产评估事务所	普通合伙	栾书朋
133	青岛公信永和资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	王军
134	青岛海德资产评估事务所	普通合伙	王海涛
135	青岛海华资产评估有限公司	有限责任公司	王海
136	青岛海源资产评估有限公司	有限责任公司	孙延峰
137	青岛华胜资产评估事务所	普通合伙	马勇胜
138	青岛金立信资产评估有限公司	有限责任公司	于功
139	青岛兰德资产评估有限公司	有限责任公司	高玉青
140	青岛立德资产评估有限公司	有限责任公司	张成慧
141	青岛仁和资产评估事务所	普通合伙	代炜戈
142	青岛瑞泽资产评估事务所	普通合伙	董继红
143	青岛润德资产评估事务所	普通合伙	赵海燕
144	青岛天和资产评估有限责任公司	有限责任公司	于强
145	青岛瑛成资产评估咨询事务所	普通合伙	魏吉英

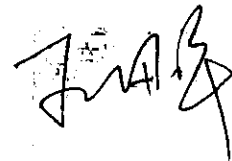
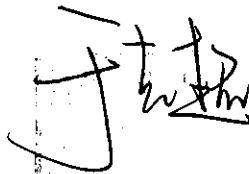
资产评估师承诺函

赛轮金宇集团股份有限公司：

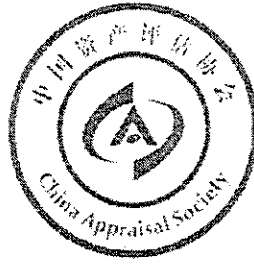
受贵公司的委托，我们对青岛市市北区商邱路 52 号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第 0061302 号）的市场价值及该房地产的市场租金水平，以 2018 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签章：



2018 年 3 月 25 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王海洋

性别：男

登记编号：37160042



单位名称：青岛天和资产评估有限
责任公司

初次登记时间：2016-08-30



年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

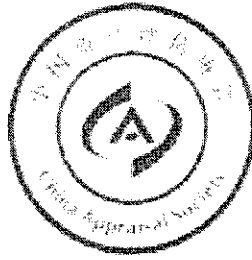
本人签名：王海洋

本人印鉴：

打印时间：2016年9月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于志超

性别：男

登记编号：38000025

单位名称：青岛天和资产评估有限
责任公司



初次登记时间：2000-03-18

年检信息：通过 (2017-04-30)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

于志超

本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

网站查询网址：<http://cx.cas.org.cn>